

Annexe 1 - Notice sur les baux constitutifs de droits réels (BCDR)

Profitez des **baux constitutifs de droits réels** pour construire, investir et vous installer durablement sur le territoire des Sources du Lac d'Annecy

Un territoire dynamique et engagé dans le développement durable

Avec plus de **15 000 habitants**, près de **2 000 entreprises** et **5 000 emplois**, les **Sources du lac d'Annecy** sont un **territoire économique attractif**, à la croisée de la Savoie et de la Haute-Savoie.

Le territoire accueille les entreprises tout en préservant ses espaces : **concilier attractivité et sobriété foncière**, à travers un **aménagement durable et maîtrisé**, est un axe fort du **projet de territoire** porté par la Communauté de Communes des Sources du lac d'Annecy (CCSLA).

Dans ce cadre, les **baux constitutifs de droits réels (BCDR)** sont utilisés comme des **outils juridiques stratégiques** pour accompagner l'implantation d'activités économiques en cohérence avec les ambitions locales.

Pourquoi la collectivité choisit les baux constitutifs de droits réels ?

- Favoriser l'implantation d'activités économiques sur son territoire ;
- Maîtriser le développement des zones d'activités, tout en restant propriétaire du foncier ;
- Encadrer précisément l'usage des terrains, en cohérence avec les orientations économiques locales ;
- Mettre à disposition des terrains à un prix attractif.

Les BCDR, c'est quoi ?

Les **baux constitutifs de droits réels** sont des contrats de location de longue durée (entre 18 et 99 ans) octroyant à leur titulaire des droits réels.

Il existe plusieurs types de baux constitutifs de droits réels, et **la collectivité entend recourir, en fonction des projets qui lui seront présentés, au bail emphytéotique administratif, au bail à construction ou au bail constitutif de droits réels *sui generis*.**

Le type de bail choisi, comme sa durée, sera déterminé par la collectivité selon ses orientations, la nature du projet et les investissements à réaliser par le preneur.

Les **baux constitutifs de droits réels** permettent à votre entreprise de :

- Construire votre bâtiment et/ou vos installations sur un terrain appartenant à la collectivité ;
- Être propriétaire de ce bâtiment et de ces installations pendant toute la durée du bail, et détenir des droits réels sur le terrain d'assiette pendant la durée du bail ;
- Louer, hypothéquer, ou vendre votre bâtiment, avec ou sans conditions préalables ;
- Bénéficier d'un loyer attractif pour le foncier.

L'activité exercée par l'entreprise doit être clairement précisée dans le contrat de bail.

Toute modification devra être autorisée par la collectivité.

Les avantages pour votre entreprise

- Réaliser son projet de construction sans acheter de terrain ;
- Implantation sécurisée sur la durée ;
- Souplesse juridique : vous êtes propriétaire des constructions pendant toute la durée du bail ;
- Possibilité de revente ou de sous-location ;
- Encadrement clair de l'activité ;
- Redevance d'occupation adaptée.

Obligations des parties

La collectivité :

- Met le terrain à disposition pour toute la durée du BCDR ;
- S'assure de la viabilisation du site.

L'entreprise :

- Doit construire dans les délais convenus ;
- Respecte l'activité mentionnée au contrat ;
- Entretient les bâtiments, souscrit les assurances nécessaires et en supporte les charges ;
- Verse une redevance pour l'occupation du sol ;
- Ne peut changer d'activité sans autorisation.

FOIRE AUX QUESTIONS

Suis-je propriétaire de mon bâtiment ?

⇒ Oui, pendant toute la durée du bail, vous êtes pleinement propriétaire de votre bâtiment.

Puis-je vendre ou louer mon bâtiment ?

⇒ Oui, en principe, en tant que propriétaire vous pouvez louer ou vendre votre bâtiment en respectant la vocation prévue dans le contrat et, en fonction du projet, l'autorisation préalable de la collectivité.

Puis-je changer d'activité ?

⇒ Non, sauf accord écrit de la collectivité

Que se passe-t-il à la fin du bail ?

⇒ Les constructions et aménagements réalisés reviennent à la collectivité, sans indemnité. La collectivité peut également demander la remise du terrain à l'état initial. Un nouveau bail peut éventuellement être conclu, sous réserve de l'accord de la collectivité

Le saviez-vous ?

Le BCDR permet à l'entreprise de maîtriser ses charges foncières tout en valorisant son actif immobilier, sans avoir à acheter le terrain.

Le loyer annuel versé pour le terrain est une dépense de fonctionnement déductible, ce qui permet de **réduire le résultat imposable** de l'entreprise et donc **le montant de l'impôt sur les sociétés**.

En cas de revente du bâtiment avant la fin du bail, le nouvel acquéreur reprend les obligations du contrat.

Contact & informations

Vous êtes intéressés ? Le service Développement Économique de la CCSLA répond à vos questions sur le BCRD et vous propose les terrains disponibles pour votre projet. N'hésitez pas à le contacter :

Adresse : Espace La Clé, 281 route de Thônes, 74210 Faverges-Seythenex

Mail : economie@cc-sources-lac-annecy.com - **Téléphone** : 04 50 44 52 18